

るとともに、県内の高齢者支援活動の現場等を視察し、意見交換を行った。また、高齢者関係の活動に携わる青年たちと「行政・団体・地域との連携による高齢者の認知症支援体制づくり」をテーマにセミナーを実施した。

4 生活環境

「生活環境」分野については、高齢社会対策大綱において、次のような方針を示している。

住宅は生活の基盤となるものであることから、生涯生活設計に基づいて住宅を選択することが可能となる条件を整備し、生涯を通じて安定したゆとりある住生活の確保を図る。そのため、居住水準の向上を図り、住宅市場の環境整備等を推進するとともに、親との同居、隣居等の多様な居住形態への対応を図る。また、高齢期における身体機能の低下に対応し自立や介護に配慮した住宅及び高齢者の入居を拒否しない住宅の普及促進を図るとともに、福祉施策との連携により生活支援機能を備えた住宅の供給を推進する。

高齢者等すべての人が安全・安心に生活し、社会参加できるよう、自宅から交通機関、まちなかまでハード・ソフト両面にわたり連続したバリアフリー環境の整備を推進する。

また、関係機関の効果的な連携の下に、地域住民の協力を得て、交通事故、犯罪、災害等から高齢者を守り、特に一人暮らしや障害を持つ高齢者が安全にかつ安心して生活できる環境の形成を図る。

さらに、快適な都市環境の形成のために水と緑の創出等を図るとともに、活力ある

農山漁村の形成のため、高齢化の状況や社会的・経済的特性に配慮しつつ、生活環境の整備等を推進する。

(1) 安定したゆとりある住生活の確保

「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）に掲げた目標（〔1〕安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築〔2〕住宅の適正な管理及び再生、〔3〕多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、〔4〕住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進した（表2-3-15）。

ア 良質な住宅の供給促進

(ア) 持家の計画的な取得・改善努力への援助等の推進

良質な持家の取得・改善を促進するため、勤労者財産形成住宅貯蓄の普及促進等を図るとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援事業及び勤労者財産形成持家融資を行っている。また、住宅ローン控除等の税制上の措置により、良質な住宅の供給を促進している。

(イ) 良質な民間賃貸住宅の供給促進

高齢者が安心して暮らすことができる住まいの確保に向け、平成23年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律」が施行され、介護・医療と連携した、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。このサービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対する補助、税制の特例、住宅金融支援機構による融資を合わせて支援を実施している。

(ウ) 公共賃貸住宅の適切な供給

地域における多様な需要に応じた公共賃貸住宅の供給を促進するため、以下の通り公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等それぞれの目的に応じた住宅の供給に努めている。

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅の供給を行うことを目的に整備が行われており、平成22年度末のストックは約217万戸となっている。

都市再生機構賃貸住宅は、大都市地域等にお

いてファミリー向け賃貸住宅を中心に供給されており、平成22年度末の管理戸数は約76万戸となっている。

公社賃貸住宅は、地方住宅供給公社により、地域の賃貸住宅の需要状況に応じ、住宅金融支援機構融資や地方公共団体融資等の資金を活用して供給されており、平成22年度末の管理戸数は約19万戸となっている。

また、既設公営住宅及び既設都市再生機構賃貸住宅について高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の改善を推進するとともに、特に老朽

表2-3-15 「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）における高齢社会対策に関する目標、成果指標及び基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

【指標】

【高齢者の安定した住まいの確保】

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%（平17）→3～5%（平32）】

【地域における福祉拠点等の構築】

・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合 【16%（平21）→25%（平32）】

【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
- ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等（以下「高齢者等」という。）の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。
- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

【指標】

【ユニバーサルデザイン化の推進】

・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【16%（平20）→28%（平32）】

【基本的な施策】

- 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
- 高齢者等の利便性の向上の観点から、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【指標】

【高齢者等への配慮】

・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率

一定のバリアフリー化（注1） 【37%（平20）→75%（平32）】

うち、高度のバリアフリー化（注2） 【9.5%（平20）→25%（平32）】

（注1）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

（注2）高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

【基本的な施策】

- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

資料：国土交通省

※「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」は、上記のほか「2 住宅の適正な管理及び再生」、「3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」がある。

化した公共賃貸住宅については、居住水準の向上を図るため、建替え・改善を計画的に推進している。

(エ) 住宅市場の環境整備

新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）を踏まえ、ストック重視の住宅政策を実現し、国民の住生活の向上を目指すとともに、市場規模の拡大を通じた経済活性化に資するため、今後講ずべき施策を総合的・体系的に取りまとめた中古住宅・リフォームトータルプランを平成24年3月26日に策定した。

消費者が安心してリフォームが行えるよう、サイトを経由してリフォーム工事を行った場合にリフォームかし保険への加入を要件とするなど消費者保護に十分配慮したリフォーム事業者検索サイトを支援し、安心して事業者を選定できる環境を整備している。また、消費者ニーズに対応した魅力あるリフォーム市場の整備として、ホームセンター、家電量販店、住宅展示場等との連携による消費者イベントを実施した。

さらに、平成23年7月末で工事の着手期限を終了した住宅エコポイント制度や平成23年度第3次補正予算（平成23年11月21日成立）により再開した復興支援・住宅エコポイント制度において、エコリフォームと併せて行うバリアフリーリフォームについてもポイント発行対象とし、住宅の省エネ化と併せて、住宅のバリアフリー化を促進している。

イ 多様な居住形態への対応

(ア) 高齢者の持家ニーズへの対応

高齢者の多様な居住形態に対応した住宅供給を促進していく必要があるため、住宅金融支援機構において、親族居住用住宅を証券化支援事業の対象とするとともに、親子が債務を継承し

て返済する親子リレー返済（承継償還制度）を実施している。

(イ) 高齢者の民間賃貸住宅への入居の円滑化

高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や関係事業者、居住支援団体等が組織する居住支援協議会が行う相談・情報提供等に対する支援を行っている。

(ウ) 高齢者のニーズに対応した公共賃貸住宅の供給

公営住宅においては、高齢者世帯を優先入居の対象とする老人世帯向公営住宅を供給している。また、60歳以上の者については単身入居を認めるとともに、地域の実情に応じて、高齢者世帯の入居収入基準を一定額まで引き上げることや入居者選考において優先的に取り扱うこととしている。

都市再生機構賃貸住宅においては、高齢者同居世帯等に対して、新規賃貸住宅募集時の当選倍率優遇、既存賃貸住宅募集時の優先申込期間の設定を行うとともに、1階又はエレベーター停止階への住宅変更を認めるなどの措置を行っている（表2-3-16）。

(エ) 高齢者の高齢期に適した住宅への住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する高齢者等の住み替え支援制度により、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進している。

また、同制度を活用して住み替え先住宅を取得する費用について、住宅金融支援機構の証券化支援事業における民間住宅ローンの買取要件の緩和を行っている。加えて、平成23年度よ

り、高齢者が住み替える先のサービス付き高齢者向け住宅に係る入居一時金について、住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関のリバースモーゲージの推進を支援している。

さらに、旧住宅金融公庫の融資について、返済期間中に自ら居住する要件を緩和し、高齢者等が所有する戸建て住宅等を子育て世帯等へ賃貸することを可能とした。

(オ) 高齢者向けの先導的な住まいづくり等への支援

高齢者等居住安定化推進事業により、高齢者等の居住の安定確保に資するすまいづくり・まちづくり等を行う事業の提案を公募し、先導性や普及性等に優れた事業に対して補助を行った。

ウ 自立や介護に配慮した住宅の整備

(ア) 高齢者の自立や介護に配慮した住宅の建設及び改造の促進

加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合にも、高齢者が安心して住み続けることができるよう、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成13年国土交通省告示第1301号)の普及など住宅のバリアフリー化の施策を展開している(表2-3-17)。

また、住宅に係るバリアフリー改修促進税制やサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制による支援を行っている。

住宅金融支援機構においては、高齢者自らが行う住宅のバリアフリー改修について、高齢者向け返済特例制度を適用した融資を実施してい

表2-3-16 公営住宅等の高齢者向け住宅建設戸数

年度	老人世帯向 公営住宅建設戸数	地域優良賃貸住宅 (高齢者型)管理開始戸数	都市再生機構賃貸住宅の優遇措置戸数			住宅金融支援機構の 割増貸付け戸数
			賃貸	分譲	計	
平成10年度	2,057	305	3,143	571	3,714	34,832
11	2,333	3,974	4,349 (946)	531	4,880	11,831
12	1,476	65	8,265 (2,317)	212	8,477	4,951
13	1,216	5,392	10,344 (4,963)	123	10,467	2,822
14	1,203	4,751	8,959 (4,117)	149	9,108	1,115
15	627	4,204	7,574 (3,524)	45	7,619	558
16	724	4,380	5,510 (3,353)	0	5,510	244
17	1,333	4,362	2,944 (1,662)	0	2,944	60
18	859	3,370	2,957 (1,294)	0	2,957	18
19	507	3,160	1,529 (843)	0	1,529	0
20	303	2,981	1,221 (684)	0	1,221	0
21	537	1,955	1,286 (612)	0	1,286	0
22	747	1,461	773 (386)	0	773	0

資料：国土交通省

(注1) 地域優良賃貸住宅(高齢者型)管理開始戸数は高齢者向け優良賃貸住宅の管理開始戸数を含む。

(注2) 都市再生機構賃貸住宅の優遇措置戸数には、障害者及び障害者を含む世帯に対する優遇措置戸数を含む(空家募集分を含む)。

(注3) 優遇措置の内容としては、当選率を一般の20倍としている。(平成20年8月までは10倍)

(注4) ()内は高齢者向け優良賃貸住宅戸数であり内数である。

(注5) 住宅金融支援機構の割増(平成10年に制度改正)貸付け戸数は、マイホーム新築における高齢者同居世帯に対する割増貸付け戸数である。この制度は平成17年度をもって廃止されたが、平成17年度中に申込みを受け付けた貸付け戸数を平成18年度以降に表示した。

る。また、証券化支援事業の枠組みを活用した優良住宅取得支援制度により、バリアフリー性能等に優れた住宅に係る金利引下げを行っており、さらに、平成23年9月末までの時限的な措置として、金利引下げ幅の拡大を行った。加えて、住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関が提供する住宅改良等資金に係るリバースモーゲージの推進を支援している。

勤労者財産形成住宅貯蓄においては、一定のバリアフリー改修工事を増改築等の適格払出しの範囲に加えている。

(イ) 公共賃貸住宅

公共賃貸住宅においては、バリアフリー化を推進するため、原則として、新たに供給するすべての公営住宅、改良住宅（不良住宅密集地区の改良等による住宅）及び都市再生機構賃貸住宅について、段差の解消等の高齢化に対応した仕様を標準化している。

この際、公営住宅、改良住宅の整備においては、中高層住宅におけるエレベーター設置等の高齢者向けの設計・設備によって増加する工事費について助成対象としている。都市再生機構賃貸住宅についても、中高層住宅の供給においてはエレベーター設置を標準としている。

(ウ) 住宅と福祉の施策の連携強化

国土交通大臣と厚生労働大臣が共同して策定した「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に基づき、都道府県において高齢者の居住の安定の確保に関する計画を定めることを支援している。

加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合でも、可能な限り自立かつ安心して在宅生活を営めるようにするためには、住宅設備等のハード面での配慮に加えて、医療・介護と連携

したソフト面からの生活支援も行っていくことが重要である。このため、福祉施策と連携を図りつつ、高齢者向けの公共賃貸住宅の整備を推進している。

前述のバリアフリー化された公営住宅等の供給とともに、ライフサポートアドバイザーによる日常の生活相談、安否確認、緊急時における連絡等の生活支援サービスの提供を併せて行うシルバーハウジング・プロジェクトを実施している（平成22年度末現在、877団地（23,538戸））（図2-3-18）。

(2) ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりの総合的推進

バリアフリー施策を効果的かつ総合的に推進するため、平成12年3月、閣議口頭了解により「バリアフリーに関する関係閣僚会議」が設置され、16年6月、同会議は政府が一体となって

表2-3-17

高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の概要

- 趣旨
 - ・高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者（要配慮居住者）が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すもの。
- 主な内容
 - ・一般的な住宅の設計上の配慮事項
 - ①住宅の住戸専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路・出入口の幅員、階段、便所、浴室等
 - ②一戸建て住宅の屋外部分のアプローチ、階段等
 - ③一戸建て住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の共用階段、共用廊下、エレベーター、アプローチ等
 - ・要配慮居住者のために個別に配慮した住宅の設計の進め方
 - ①要配慮居住者及び住宅の特性の把握
 - ②住宅の設計方針の検討及び住宅の設計
 - ③設計の反映の確認

資料：国土交通省